

Satzung der Gemeinde Wensin über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet “Garbek, westlich der Segeberger Straße (K 1), nörd- lich der Lindenstraße und südlich des Kirchweges“

Begründung

Inhalt

1. Allgemeines
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Planungsanlass und Planungsziele
4. Planungsinhalte
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Ruhender Verkehr
 - 4.5 Gestalterische Festsetzungen
5. Grünordnung
6. Immissionsschutz
 - 6.1 Geruchsimmissionen
 - 6.2 Lärmimmissionen
7. Ver- und Entsorgung
8. Erschließung
9. Hinweise
10. Anlagen

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Wensin hat in ihrer Sitzung am 07.07.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 "Garbek, westlich der Segeberger Straße (K 1), nördlich der Lindenstraße und südlich des Kirchweges" aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem nach der Aufgabe der Nutzung als Kapelle und als Kindergarten die Möglichkeit eröffnet werden soll, das ehemalige Kirchgrundstück der Garbeker Kapelle wohnbaulich zu nutzen. Konkret soll die Errichtung einer Seniorenwohnanlage ermöglicht werden. Die Planung folgt dem Optimierungsgebot aus § 1a (2) BauGB und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen und der Nachverdichtung der Vorzug zu geben gegenüber der Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Da zudem die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im Regionalplan für den Planungsraum I liegt die Gemeinde Wensin im ländlichen Raum, in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und erfüllt keine zentralörtlichen Funktionen. Der Ortsteil Garbek liegt zudem zwischen zwei Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, die durch die Garbeker Au planerisch miteinander verbunden sind. Die ländlichen Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart mit ihren vielfältigen Funktionen als eigenständige, gleichwertige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und entwickelt werden. Daraus resultiert die Beschränkung der baulichen Entwicklung auf den örtlichen Bedarf. Mit der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen innerhalb der Ortslage möchte die Gemeinde zur Deckung des örtlichen, nachweislich vorhandenen Bedarfs beitragen und auch die weiteren Nutzungsmöglichkeiten eines allgemeinen Wohngebietes ermöglichen. Dies sind nach § 4 Abs. 2 der BauNVO die der Versorgung des Gebietes

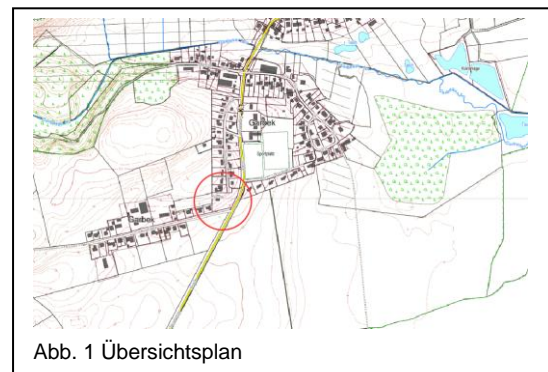
dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die vorgesehene Seniorenwohnanlage geht über den eigentlichen örtlich vorhandenen Bedarf leicht hinaus. Mit einer Bedarfsanalyse, die der Begründung in der Anlage beigefügt ist, wurde ermittelt, dass die Dimensionierung der Anlage unter Berücksichtigung der Bedarfe in der Gemeinde und der näheren Umgebung angemessen ist. Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 22.01.2013 bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dar. Der im Rahmen der Neuaufstellung zurzeit im Verfahren befindliche Flächennutzungsplanentwurf enthält die Darstellung „Wohnbaufläche“. Sofern das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen ist, wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der am 25.11.2002 festgestellte Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche für soziale Zwecke und als Fläche für die Kirche dar. Da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier nur geringfügig betroffen sind, wird durch die Abweichung kein Erfordernis für eine Fortschreibung begründet.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Orts-
eingang in der Ortslage von Garbek,
westlich der Segeberger Straße, nördlich
der Lindenstraße in deren Einmündungsbereich in die Segeberger Straße.
Es handelt sich um das ehemalige
Kirchengrundstück der Garbeker Kapelle,
Flurstück 12/44, Flur 6 in der Gemarkung
Garbek, mit einer Größe von ca.
3.900 m².



3. Planungsanlass und Planungsziele

Der Plangeltungsbereich umfasst das ehemalige Kirchengrundstück der Kapelle von Garbek, deren Nutzung vor rund 10 Jahren aufgegeben wurde. Im Anschluss an die

Nutzung als Kapelle wurde das Gebäude als Kindergarten genutzt bis dieser im Sommer 2011 in das Gebäude der ehemaligen Amtsverwaltung umgezogen ist.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Grundstückes besteht ein verstärktes Interesse daran, die Fläche nicht brachfallen zu lassen, sondern sie vielmehr mittels einer Bauleitplanung einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen. Anlass für diese Überlegungen ist das konkrete Interesse eines genossenschaftlich organisierten Investors, auf dem Grundstück eine seniorengerechte Wohnanlage zu errichten.

Geplant sind 20 seniorengerechte Wohnungen, eine Wohngemeinschaft für 12 Personen, eine Tagespflege für 12 Personen und ein ambulanter Pflegedienst. Hinzu kommt ein kleiner Gewerbebereich mit Büro, Bank, Frisör und Fußpflege. Die Nutzung des Grundstückes wird nicht ausschließlich als Seniorenwohnanlage festgesetzt, um bei Nichtrealisierung der Seniorenwohnanlage eventuelle andere wohnbauliche Nutzungen, insbesondere die Errichtung von Einfamilien- oder Doppelhäusern, nicht gänzlich auszuschließen.

4. Planungsinhalte

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit der ehemaligen Garbeker Kapelle bebaute innerörtliche Fläche, die planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist. Es entstehen durch die Überplanung keine Bauungsrechte, die wesentlich über das heute bereits zulässige Maß hinausgehen. Der Erhalt und die Sicherung einer harmonischer, dorftypischer Gebietsstruktur ist bei der Planung von besonderer Bedeutung.

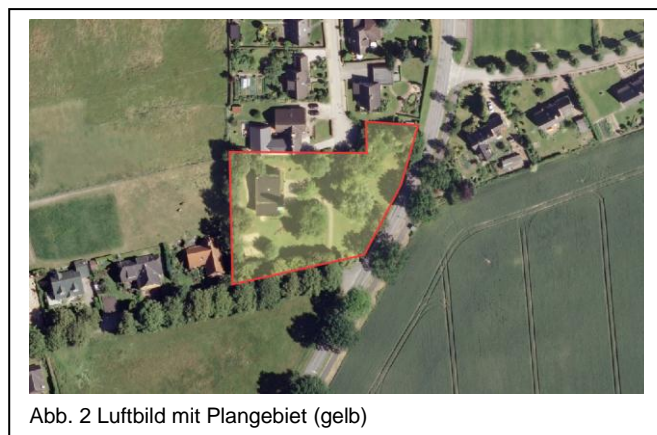


Abb. 2 Luftbild mit Plangebiet (gelb)

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird angepasst an die nähere Umgebung, welche von Wohnnutzung geprägt ist. Die bauliche Nutzung wird jedoch nicht ausschließlich auf Wohnen beschränken, sondern es sollen auch Nutzungen zugelassen werden wie die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aus diesem Grund wurde die Art der Nutzung als „Allgemeines

Wohngebiet“ festgesetzt. Damit sollen auch Bedarfe abgedeckt werden, die über das Wohnen hinausgehen und die zu einer Vielfalt der Dorfstruktur beitragen können.

Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungsformen im Hinblick auf die umliegende Bebauung als nicht verträglich beurteilt werden.

Zum Erhalt des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Lindenstraße. Dabei wird berücksichtigt, dass das Gelände von der Lindenstraße zum Kirchweg um rund 4 m ansteigt und die Wohnanlage in den Hang hinein gebaut wird. Die Höhenbegrenzung ist an die Gebäudehöhen im Kirchweg angepasst. Mit der Höhenbegrenzung soll erreicht werden, dass die Seniorenwohnanlage nicht als Fremdkörper erscheint, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände und entsprechend dem Konzept für die Seniorenwohnanlage großzügig festgesetzt, um Spielräume für die Anordnung der Gebäude zu schaffen. Entlang der Segeberger Straße (Kreisstraße K 1) verläuft der 15 m breite Anbauverbotsstreifen nach dem Straßen- und Wegegesetz. Der Straßenbau- lastträger hat eine Zustimmung zu dessen Reduzierung in Aussicht gestellt.

4.3 Bauweise

Die vorhandene Struktur des Ortes wird neben Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern in der gesamten Ortslage auch von großvolumigen Baukörpern geprägt. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird die Möglichkeit geschaffen, auch im Plangebiet diese durchaus ortstypische Bauweise zu verwirklichen.

4.4 Ruhender Verkehr

Zur geordneten Unterbringung der notwendigen Stellplätze werden entsprechend dem Konzept für die Seniorenwohnanlage im Plangebiet Stellplatzflächen festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Fahrzeuge der Bewohner, der Besucher und der Mitarbeiter auf dem Gelände der Seniorenwohnanlage an festgelegten Standorten untergebracht werden können und nicht auf den öffentlichen Straßenraum ausweichen müssen.



Die Stellplätze sind in dem Konzept wie folgt zugeordnet:

- 1 bis 8 den zur Lindenstraße angeordneten Wohnungen
- 9 bis 11 Angestellten der Wohngemeinschaft und der Tagespflege
- 12 bis 16 Besuchern
- 17 bis 20 Kurzzeitparkplätze für Bank und Gewerbe
- 21 Ein- und Ausstieg Tagesgäste
- 22 Wohngemeinschaft
- 23 bis 24 übrigen Bewohnern und Mitarbeitern

Der Stellplatzbedarf für das Baugenehmigungsverfahren kann im Planverfahren nicht abschließend ermittelt werden.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Mit gestalterischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Neubauten sich harmonisch in die vorhandene Dorfstruktur einfügen. Hierfür werden Festsetzungen getroffen hinsichtlich der Dachformen und -neigungen sowie der Farben und Materialien der Dächer. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem Bestand im und am Plangebiet.

5. Grünordnung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Zudem gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der Planung erfolgt oder zulässig. Die allgemeine Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, weshalb keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Unberührt bleiben hier die einschlägigen Vorschriften über den besonderen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG, § 21 LNatSchG), den besonderen Artenschutz (§§ 44, 45 BNatSchG), das Netz Natura 2000 (§§ 33, 34 BNatSchG) und die Verordnung vom 23.05.2005 über das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 „Warder See und Umgebung“.

Der Plangeltungsbereich ist bereits bebaut mit der ehemaligen Kapelle von Garbek, welche zuletzt als Kindergarten genutzt wurde. Die vorhandenen Freiflächen sind mit Rasen eingesät, südlich des Gebäudes stehen eine Schaukel und eine Wippe. Vereinzelt sind Gehölze und Gehölzgruppen vorhanden. Im südlichen Teil des Plangebietes sind 3 Stellplatzflächen mit je 3 Stellplätzen angeordnet. Unmittelbar am Plangebiet, jedoch bereits außerhalb des Plangebietes, stehen entlang der Lindenstraße 5 Linden mit Stammdurchmessern von 60 bis 80 cm.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des Naturschutzrechtes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Gehölze sind die wertgebenden Strukturen im Plangebiet. Es handelt sich hierbei um eine kleine von Hasel dominierte Gehölzfläche und 2 Linden mittig im Gebiet sowie einige Obstgehölze nördlich der Stellplätze und im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Zur Realisierung einer Bebauung im Plangebiet müssen sämtliche Gehölze entfernt werden.

Aufgrund des Nahrungs- und Brutplatzangebotes besitzen die Gehölze in ihre Gesamtheit einen Wert für gebüschbrütende Vogelarten wie z.B. Gartengrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel. Höhlenbrütende Arten und auch höhlenbewohnende Fledermausarten hingegen können ausgeschlossen werden, da keine Bäume in ausreichender Stärke vorhanden sind. Brutplätze dieser Arten sind eher in den Linden entlang der Lindenstraße zu erwarten und liegen außerhalb des Plangebietes. Trotz gezielter Suche konnten bei einer Ortsbesichtigung keine Hinweise auf das Vorkommen von Haselmäusen gefunden werden. In der alten Kapelle und insbesondere im Kapellenturm kann das Vorkommen gebäudebewohnender Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden die potenziellen Nahrungs- und Brutplätze vollständig beseitigt. Aufgrund des geringen Umfangs dieser Lebensstätten

und der in der Umgebung ausreichend vorhandenen Ersatzquartiere, wird davon ausgegangen, dass dieser Verlust als nicht erheblich beurteilt werden kann. Mit einer Bauzeitenregelung (Oktober bis Februar) für die Gehölzrodungen und den Gebäudeabriss kann dem Tötungsverbot Rechnung getragen werden.

Unmittelbar vor dem Abriss der Kapelle muss diese zu jeder Jahreszeit auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden, um eine Nutzung als Sommer- oder Winterquartier für gebäudebewohnende Fledermäuse ausschließen zu können. Sollte sich dabei herausstellen, dass Fledermäuse in dem Gebäude vorkommen, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten und es ist ein entsprechender Ausnahmeantrag beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zu stellen. Diese Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären.

In einer Entfernung von ca. 1.300 m in südlicher Richtung verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3 „Warder See und Umgebung“. Der in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet formulierte Schutzzweck wird von der Planung nicht berührt. Die Planung ist für das Landschaftsbild weder raumwirksam noch raumbedeutsam und hat daher keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.

Das FFH-Gebiet „Wälder zwischen Schlamersdorf und Garbek“ liegt ca. 1,5 km und das EU-Vogelschutzgebiet „Warder See“ 2,3 km entfernt. Aufgrund der Entfernung besteht keine ernsthafte Besorgnis nachteiliger Auswirkungen.

6. Immissionsschutz

6.1 Geruchsimmissionen

In der Gemeinde gibt es derzeit 13 aktive landwirtschaftliche Betriebe, die bis auf einen Betrieb in der Lindenstr. 11 alle in einem Abstand von 770 m oder mehr zum Plangebiet liegen. Der Betrieb in der Lindenstraße 11 hat als Betriebsschwerpunkt Rinderhaltung. Daraus ergeben sich Mindestabstände für Wohngebäude von 150 m, halbiert 75 m. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 200 m, daher kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

6.2 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße 1, die von ca. 1.600 PKW und 75 LKW täglich frequentiert wird (Kreis Segeberg, Stand 2008) und ist somit Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt. Zur Klärung, ob im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und zur Prüfung, ob die Richtwerte

des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärmeingehalten werden, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten (TÜV Nord, 21.08.2013) ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr an.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für WA - Gebiete im straßennahen Bereich sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit überschritten werden. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt und die sich aus ihnen ergebenden, konkreten passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Text – Teil B festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden. Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das gemeindliche Wasserwerk. Strom und Gas werden von Eon geliefert.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.Nr. 2135.29 - Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400, Tabelle 1).

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge auf den Privatgrundstücken den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um weichseleiszeitlich abgelagerten Geschiebelehm/-mergel. Eine Versickerung von Regenwasser ist daher nicht möglich. Die Oberflächenentwässerung und die Abwasserbeseitigung erfolgen über ein Trennsystem in die zentrale Abwasseranlage, die über ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme zusätzlicher Abwässer verfügt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Kirchweg durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

8. Die Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lindenstraße und den Kirchweg, wobei die Hauptzufahrt zum Plangebiet über die Lindenstraße erfolgen soll. Eine Zufahrt über den Kirchweg soll nur eingeschränkt ermöglicht werden. Hierzu wird eine Schrankenanlage installiert, die es nur den Bewohnern, Mitarbeitern oder auch der Feuerwehr und dem Notarzt ermöglicht, in das Plangebiet einzufahren.

Eine Zufahrt zur Segeberger Straße ist aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der verkehrlichen Ortsdurchfahrtsgrenze unzulässig.

9. Hinweise

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. Anlagen

Die anliegende Standort- und Wettbewerbsanalyse „Wohnen im Alter in der Gemeinde Wensin“, das Lärmgutachten und die Höhenschnittzeichnungen der Gebäude sind Bestandteil der Begründung.

Gemeinde Wensin
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)